



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 42 del 30 Novembre 2011

OGGETTO: Piano Particolareggiato "Boschetto – Pretara" - Comunicazioni;

L'anno **DUEMILAUNDICI** il giorno **TRENTA** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **17,50** e seguenti, in Priverno e nella residenza municipale, si é riunito il Consiglio Comunale in seduta **STRAORDINARIA** in **PRIMA** convocazione.

I sottoelencati consiglieri risultano:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) UMBERTO MACCI (Sindaco)	X		12) VINCENZO DE SANTIS	X	
2) VIVENZIO DI LEGGE	X		13) MARCO AURELIO D'ANNIBALE	X	
3) CAMILLO LIBERTINI	X		14) FABIO MARTELLUCCI	X	
4) RINALDO GIORDANI	X		15) DOMENICO ANTONIO SULPIZI	X	
5) BRUNO SILVAGNI		X	16) ANTONIETTA BIANCHI	X	
6) ROBERTO FEDERICO	X		17) ELVIRA PICOZZA	X	
7) CLAUDIO GIORGI	X		18) FEDERICO D'ARCANGELI	X	
8) FRANCESCA ONORATI	X		19) MAURO PETROLE	X	
9) ANGELO GALLI	X		20) FRANCESCO AVERSA	X	
10) MASSIMILIANO FRASCA	X		21) ADRIANA FIORMONTI	X	
11) LUCIANO PALLESCHI	X		TOTALE	20	1

assegnati n. 20 + 1 (sindaco)
in carica n. 20

presenti n. 19 + 1 (Sindaco)
assenti n. 1

Assessori esterni	Presente	assente
Angelo Miccinilli	X	
Domenico Graziani	X	

Accertata la legalità del numero dei presenti il Presidente del Consiglio comunale avv. Vivenzio Di Legge, che presiede l'assemblea, dà inizio alla discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Luigi PILONE.

Preso atto che per la trattazione del presente argomento sono presenti in aula n. 19 consiglieri comunali, oltre il Sindaco, quali risultano dal frontespizio che precede, il Presidente dichiara aperta la discussione e cede la parola al Sindaco che relaziona nel merito (All. 1).

Il Consigliere Sulpizi propone una sospensione della seduta per alcuni minuti di approfondimento.

Il Consigliere Picozza ritiene quantomeno irritale la proposizione al Consiglio di una problematica così delicata sotto forma di semplice "comunicazione". Una questione così complessa deve essere necessariamente sottoposta all'esame della competente Commissione consiliare.

Alle ore 18,50 il Presidente mette ai voti la proposta di sospensione che viene unanimemente accolta dai 20 presenti e votanti.

Alle ore 19,10 riprende la seduta con 19 presenti per essersi allontanato il Consigliere Di Legge. Di conseguenza la Presidenza viene assunta dal Sindaco.

Il Consigliere Sulpizi a nome della minoranza ritiene che la natura complessa dell'argomento oggetto di comunicazione è tale da non poter essere affrontata senza i necessari approfondimenti tecnici nelle opportune sedi consultive.

Il Consigliere D'Arcangeli dichiara la propria disponibilità ad affrontare il confronto politico sulla problematica prospettata in un clima però di fattiva collaborazione, nell'interesse della comunità.

Il Consigliere Fiormonti ritiene che in questa sede il Consiglio comunale non può ritenersi chiamato a decidere alcunché. Forse potrebbe esprimersi sui criteri e sulle regole da indicare agli organismi tecnico-consultivi che saranno chiamati ad approfondire la problematica in argomento.

Il Consigliere Martellucci ritiene di poter aderire alla sollecitazione che perviene dall'Amministrazione comunale per una seria ed appropriata discussione sul tema urbanistico sollevato con la proposizione del presente argomento all'o.d.g..

Il Sindaco condivide alcune posizioni emerse dal dibattito consiliare in ordine all'attivazione della competente commissione consiliare urbanistica cui viene demandato l'approfondimento tecnico politico della questione.

Più volte in questo Consiglio Comunale da parte della minoranza sono stati chiesti lumi sullo stato dei Piani Particolareggiati.

Per i non addetti spieghiamo che cosa è un Piano Particolareggiato.

È sempre uno strumento di pianificazione territoriale (come PRG o PdF) ma è uno strumento “attuativo” e cioè uno strumento mediante il quale gli strumenti “direttori” trovano attuazione.

Rende cioè concreta la realizzazione degli interventi programmati nel PRG dove i PP sono previsti regolamentando l'attività edificatoria nell'area interessata dettagliando quanto previsto nel PRG, ma consente anche l'espropriazione dei suoli (è uno strumento di dichiarazione della Pubblica Utilità).

Il lavoro dei tecnici è stato difficile anche perché la situazione reale è risultata diversa da quanto rappresentato nel PRG, ma siamo arrivati a poter fotografare la situazione.

Abbiamo quindi ritenuto utile e doveroso attivare una prima preliminare discussione perché i tecnici hanno bisogno di indicazioni su come procedere e completare il lavoro.

Certamente ci sarà un lungo e duro lavoro che dovrà essere fatto in sede di Commissione Urbanistica ma – in considerazione della importanza della materia e degli effetti sul futuro della nostra città – si è ritenuto procedere ad una – anche se è certamente riduttivo chiamarla comunicazione ed attivare una prima fase di dibattito sul punto e sul tema da parte di tutto il Consiglio Comunale.

Data l'importanza dell'argomento, come dicevo, e anche per la tecnicità della materia nonché per il lungo lasso di tempo percorso per arrivare a quella che

è la situazione attuale, mi perdonerete se la “comunicazione” non sarà certamente sintetica.

Ma l’argomento è troppo serio sia per le implicazioni passate che future e per tanti altri aspetti visibili o sottesi.

E inevitabilmente per capire chi siamo dal punto di vista urbanistico dobbiamo fare un po’ di storia della nostra città.

Chi mi ha insegnato a vedere la bellezza di Priverno fu una signora speciale: maestra, scrittrice, donna di straordinaria sensibilità di origini toscane quale è stata NIRVANA ORTESE.

A questa Signora chiesi come mai avesse abbandonato la Toscana e scelto Priverno come residenza.

Lei mi disse: *“Chiudi gli occhi ed immagina cosa era Priverno nei primi anni '60, quando la città era limitata al centro storico e non c’era stata la devastazione conseguenza dell’abusivismo; il tutto unito ad un clima straordinario anche per chi veniva dalla Toscana ed alla vicinanza ad una costa straordinaria .”*

Lì forse è iniziato il mio innamoramento per la nostra città.

Parto un po’ lontano, perché tutti dobbiamo avere coscienza di quale occasione sia stata persa. Che cosa poteva essere non solo la nostra città, ma tutto il territorio, se la Politica fosse stata capace di guardare avanti e di anticipare i processi di crescita culturale e sociale.

* * *

Invece non solo a Priverno, ma in tutti i comuni dei Lepini abbiamo assistito alla ricerca – ed al tentativo di mantenimento – del consenso attraverso

l'abusivismo o attraverso, se non una devastazione, almeno un saccheggio urbanistico.

E credo di poter dire senza tema di smentita che queste scelte, queste politiche, sono da addebitare a quelle forze politiche che per lunghi decenni hanno amministrato le città lepine perché simili situazioni le ritroviamo a Sonnino, a Roccagorga, a Maenza, ma forse - e purtroppo - ancora di più a Priverno.

Dico questo perché, mistificando una esigenza reale e giusta che era quella di poter avere una casa più confacente alle mutate esigenze, nel "disordine Urbanistico", qualcuno - o più di qualcuno - ne ha beneficiato, oltre che dal punto di vista elettorale, anche dal punto di vista economico.

Ma su questo ci tornerò.

Quando approvammo il PRG, o meglio quando abbiamo sostenuto la sua approvazione da parte della Regione Lazio, abbiamo subito detto che non ci piaceva, non lo condividevamo, ma che vi era un interesse generale - anzi due - preminenti rispetto al desiderio di azzerare tutto e che erano la necessità di dare ossigeno all'economia della città e di avere almeno delle regole.

Perché in questa città di regole ne avevamo avute veramente poche.

E non si può sempre mistificare la realtà dicendo che tutto si può fare per rispondere a questa o a quella esigenza perché la forma è sostanza e perché l'esistenza di regole e il loro rispetto differenziano uno stato di diritto da una "repubblica delle banane".

* * *

L'ultima grande mistificazione concettuale l'abbiamo avuta quando abbiamo "scoperto" i Piani di Lottizzazione meglio conosciuti da tutti – anche se il termine non è corretto – come *comparti*.

Che cosa sono?

L'art. 28 della Legge 1150/1942 prevedeva i Piani di Lottizzazione: strumenti urbanistici di iniziativa prevalentemente privata che riguardano una porzione del territorio comunale destinata alla edificazione di tipo residenziale.

Sono necessari ogni qualvolta si intenda realizzare un intervento edilizio che comporta nuove opere di urbanizzazione o aggrava la situazione di quelle esistenti e costituisce specificazione delle scelte operate dallo strumento urbanistico programmatico.

Il piano di lottizzazione è accompagnato da una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree nonché a corrispondere pro-quota gli oneri inerenti.

Allora che doveva succedere?

Che la città doveva crescere in maniera organica facendo sì che fossero gli stessi cittadini, ai quali veniva data la possibilità di edificare, a realizzare quelle parti di urbanizzazione delle quali dovevano principalmente godere loro stessi ma anche tutti gli altri.

Che significa?

Significa che chi costruiva doveva non solo cedere parte delle aree, ma doveva realizzare marciapiedi, strade, piazze, parcheggi, verde del quale

dovevano beneficiare soprattutto gli abitanti dello stesso PL, ma che poi erano a disposizione di tutta la collettività.

E voi, che come me conoscete la nostra città, avete conoscenza che questo sia stato realizzato nei nuovi quartieri?

Conoscete qualche parte di nuova edificazione dove sia bello andare a passeggiare perché ci sono viali alberati, piazze, spazi verdi?

* * *

Ma andiamo con ordine perché è giusto che ognuno capisca di cosa parliamo. Anche perché da troppo tempo abbiamo fatto demagogia e dietrologia su tutto, parlando a “vanvera” di rotatorie, di LSU, di pini, di cinghiali e di tanto altro contestando tutto senza dare nessun contributo concreto negando anche gli effetti della tempesta finanziaria che ha investito tutti gli Enti Locali ma che, per qualcuno, non deve avere riflessi sulla nostra città.

Insomma si cerca di trovare la pagliuca forse perché non si vuol vedere la trave nel proprio occhio!

Ma andiamo con ordine e potremmo iniziare con il classico “C’era una volta...”.

Sì perché nel lontano 10 ottobre 1975 si riunisce il Consiglio Comunale di Priverno dove si propone la soluzione di una questione con alcuni proprietari di terreni della “zona di espansione”: quali proprietari – è detto testualmente - <<primi nella zona in argomento hanno, sia idealmente che nei fatti,

travalicato i limiti angusti dei propri confini di proprietà concordando di unificare le aree in un unico lotto per tassarsi nella percentuale del 30% di aree da destinare a spazi pubblici per realizzare strade, parcheggi e varie.>>

Attraverso questi strumento – dice sempre il relatore - <<considero prestigioso il ruolo dell'edilizia che interessa la collettività dei cittadini ed evidenzia la volontà dell'Amministrazione comunale di salvaguardare i diritti dell'intera cittadinanza senza reprimere quelli dei singoli cittadini.>>

Perché << i cittadini locali meno abbienti hanno dovuto sempre soggiacere ai ricatti degli speculatori edilizi i quali nel passato sono riusciti a strappare licenze edilizie ed ora lasciano al Comune l'onere di provvedere alla realizzazione di strade, fognature, allacci, ecc.>>

<<Si è cercata una soluzione per venire incontro ai cittadini interessati a costruirsi una abitazione i quali... si impegnano a lasciare a disposizione del Comune degli spazi necessari alla esecuzione delle opere di urbanizzazione.>>

Bella idea! Peccato però che non è quello che è stato realizzato né a Pretara né altrove dove certamente è prevalente l'edilizia di tipo "speculativo" ma non solo.

Ma andiamo con ordine.

Perché in quel Consiglio Comunale ci fu qualcuno – o più di qualcuno – che pose l'accento sul fatto che non si poteva trovare la soluzione del problema solo per alcuni e che ci voleva una programmazione e regolamentazione di tipo generale.

Ma chi è un maestro della mistificazione si è anche sempre ritenuto depositario della "**VERITA**" e, forse, poiché era troppo importante cercare di mettere un "controllo politico" alle attività di edificazione, la maggioranza di allora è andata dritta per la propria strada.

* * *

Ma non basta.

Qualcuno più anziano dovrebbe ricordare che a quel tempo c'era un organismo che svolgeva una funzione di verifica degli atti amministrativi prodotti dagli Enti che si chiamava Comitato di Controllo.

Quando la delibera di approvazione di questo comparto arriva al Comitato viene bocciata per un motivo molto semplice: i PPLL possono essere fatti solo in presenza del PRG.

Allora che si fa? Si spinge per completare e far approvare – finalmente – lo strumento urbanistico principale della regolamentazione urbanistica del territorio?

Troppo complicato.

O, meglio, forse non conviene perché se poi ci sono delle regole certe che valgono per tutti si riduce il margine della Politica, di una certa politica fatta di favoritismi e clientelismi se non di altro.

Allora si fa finta di niente e si cominciano a rilasciare concessioni sulla base di “presunti” PPLL.

Presunti perché gradualmente sparisce ogni forma della seppur indispensabile programmazione generale arrivando a rilasciare concessioni che prevedono la cessione di quella che dovrebbe essere la percentuale da destinare alla collettività in maniera del tutto disorganica vanificando qualunque possibilità di utilizzo pubblico.

* * *

Questo ragionamento ha attivato un meccanismo perverso all'interno del quale si è riusciti a consentire anche edificazione in quella che dal punto di vista urbanistico era una **zona verde!!!**

Così come essendo "scomparse" le OO.UU. si è cercato di "mettere una pezza" inventando nuove strade di accesso più o meno sicure.

Le immagini che tutti abbiamo visto di Genova e non solo dovrebbero farci riflettere perché siamo sicuri che qui non possa piovere in quantità esagerata e, soprattutto, che un certo tipo di urbanizzazione non possa provocare veri danni?

Vediamo alcune PLANIMETRIE per capire meglio quanto è successo e la situazione di Pretara.

E in questo mio ragionamento tralascio volutamente ogni valutazione più tecnica su:

- la coerenza urbanistica interna ai nuovi insediamenti sia nel rapporto con la preesistenza che per la adeguatezza della dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- il calcolo dei fabbisogni delle aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria è sempre in difetto: per difetto di calcolo, per mancata corrispondenza tra calcolo e dimensione dell'area ceduta e, nella quasi totalità dei casi, per difetto di impostazione di calcolo

[18 mq x abitante insediabile - D.L. 1444/68]

o di altri riferimenti normativi che non mi competono.

Nella situazione creatasi, o meglio creata, ci sono tanti tipi di soggetti:

ci sono i **FURBI** che sono coloro che hanno trovato i canali giusti per farsi approvare e/o realizzare costruzioni. E nemmeno ci si può nascondere dietro il dito che si è favorita la edificazione “di necessità” perché nelle zone di cui discutiamo le palazzine sono quantomeno prevalenti.

C'è la **COLLETTIVITA'** che non ha visto realizzato uno sviluppo organico di parte della città, ma che dovrà farsi carico di costi ulteriori per realizzare quello che doveva essere realizzato ma che invece non lo è stato.

Anche se questo non è sempre facile perché come si fa ad intervenire su una strada che non esiste? Ma peggio tante volte la viabilità invece di essere ad uso della collettività è semiprivata in quanto ad uso esclusivo dello stesso lotto o di pochi.

E c'è la categoria più numerosa che è quella delle **VITTIME** che è molto variegata.

Perché sono **VITTIME** sia coloro che hanno comprato da qualche furbo trovandosi con una realtà ben diversa da quella che gli era stata prospettata [e basta vedere i tanti contenziosi attivi o latenti all'interno dei vari PL], come sono vittime coloro che hanno atteso e continuano ad aspettare di poter realizzare qualcosa nel rispetto della legge e che inoltre stanno già pagando le tasse sui terreni che risultano edificabili.

In questa situazione dobbiamo trovare il modo di dare le giuste indicazioni al tecnico che ha già elaborato una proposta di limitata riorganizzazione degli spazi.

Il mio auspicio – e concludo – o i miei auspici sono che da questa vicenda si possa – in sede di Commissione Urbanistica – arrivare, con il contributo di tutti, ad avere una soluzione delle tante problematiche presenti all'interno dell'area interessata dal Piano Particolareggiato perché è giusto che i proprietari sappiamo che cosa possano o non possano fare.

E inoltre che come è stato più volte detto in questo Consiglio Comunale senza essere mai raccolto e che oggi à l'appello che ha fatto il Presidente Napoletano si possa arrivare ad un contributo fattivo nella soluzione dei tanti problemi che vivono i cittadini mettendo da parte la dietrologia e la demagogia.

Se ci si vuole proporre come “alternativi” bisogna prima di tutto essere “credibili” e porre fine ad una “stagione dei veleni” che qualcuno sembra voglia alimentare perché amministrare è difficile – che si sia di destra o di sinistra – e che le soluzioni ai problemi si devono cercare nel rispetto della legge e dei percorsi amministrativi.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
f.to Avv. Umberto MACCI

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Luigi PILONE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

N. **1924** Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **06/12/2011** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Luigi PILONE

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale lì, 06/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Luigi PILONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

- ☐ Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data **16/12/2011**.

lì, **06/12/2011**

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Luigi PILONE

- ☐ La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Luigi PILONE



COMUNE DI PRIVERNO
(Provincia di Latina)